

TAFLEN BENDERFYNIAD AELOD CABINET

PWNC:- Cais am ganiatâd i i ailwerthu cyn dy Cyngor o dan gymal Adran 157 Deddf Tai 1985 (yn flaenorol Adran 19 Deddf Tai 1980) – 7 Garnedd Wen, Corris

AELOD CABINET:- Cyngorydd Ioan Thomas

PENDERFYNIAD

Rhoi caniatâd i berchennog 7 Garnedd Wen, Corris i ail werthu'r cyn dŷ Cyngor i'r barpar brynwyr o dan gymal Adran 157 Deddf Tai 1985 -

RHESYMAU DROS Y PENDERFYNIAD

Pwrpas cyfyngiad o dan adran 157 a'r gyn tai cyngor yw ceisio cadw'r stoc tai yma i bobl lleol eu prynu, drwy roi amodau person lleol ar y weithred. Mae gan Gyngor Gwynedd bolisi i ddelio gyda cheisiadau gan berchnogion sydd wedi methu gwerthu'r eiddo i berson sydd yng nghydymffurfio gyda'r amod person lleol drwy roi'r cyfle iddynt wneud cais i'r Cyngor i gael caniatâd i werthu i berson sydd y tu allan i ofynion y cyfamod. Mae cynrychiolydd y perchennog wedi ceisio gwerthu'r eiddo ers y 13^{eg} o Dachwedd 2015, pan roddwyd yr eiddo ar y farchnad gyntaf. Mae yna ddau berson wedi ymweld â'r eiddo gydag un ohonynt yn lleol, ond ni roddwyd cynnig ar yr eiddo. Mae cynnig nawr wedi cael ei wneud gan berson sydd ddim yn cydymffurfio gyda'r cyfamod. Gan nad oes cynnig wedi cael ei wneud gan berson lleol a chan bod yr eiddo wedi bod ar y farchnad am beth amser, ystyrir y gellir rhoi caniatâd i'r perchennog werthu'r eiddo i'r darpar brynwr yma.

YSTYRIAETHAU PERTHNASOL

O dan Adran 157 o Ddeddf Tai 1985, gall y Cyngor gynnwys mewn trawsgludiad o dy wedi ei leoli yn y Parc Cenedlaethol neu mewn Ardal Wledig a ddynodwyd, gyfamod yn cyfyngu ar ryddid y tenant (ac unrhyw olynydd mewn teitl) i ganiatáu tenantiaeth neu drwydded lle nad yw'r eiddo yn parhau i fod yn brif gartref i'r prynwr (neu unrhyw olynydd mewn teitl) neu i werthu'r eiddo heb ganiatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Lleol. Polisi Cyngor Gwynedd oedd gosod cyfamod o'r fath mewn achosion ble'r oedd yn bosibl gwneud hynny.

Pan wneir cais am ganiatâd i'r Cyngor gall atal ei ganiatâd, oni bai fod prynwr yr ymgeisydd trwy gydol y cyfnod o dair blynedd yn union cyn y cais am ganiatâd:-

- a. wedi cael eu man gweithio mewn ardal wedi ei dynodi gan orchymyn gan yr Ysgrifennydd Gwladol ac sydd o fewn ardal y Parc Cenedlaethol, neu Ardal Wledig ddynodedig lle lleolir yr eiddo.
- b. wedi cael eu hunig neu eu prif gartref mewn ardal o'r fath.

Yn unol â'r polisi i ddelio â cheisiadau o'r fath, fe fydd angen i'r Cyngor

ystyried os yw'r ffactorau a ganlyn yn berthnasol cyn dod i benderfyniad:

- c. Bod y darpar brynwyr wedi cael eu man gweithio neu eu hunig neu brif gartref yn sir Gwynedd neu o fewn radiws o 20 milltir o'r eiddo y bwriedir ei brynu, fel arall yn cydymffurfio gyda'r cyfamod.
- b. Bod gan y darpar brynwyr (neu un ohonynt yn achos cyd-brynwyr) gysylltiad lleol cryf. Byddai cysylltiad lleol yn cael ei fodloni pe byddai'r ymgeisydd yn wŵr/wraig briod, cyn gŵr /gwraig briod, yn rhiant, yn blentyn, yn frawd neu chwaer i unigolyn sydd yn cydymffurfio yn llawn gyda'r cyfamod.
- c. Lle fo'r darpar brynwr yn aelod o'r lluoedd arfog ac y byddai yn flaenorol wedi cydymffurfio gyda thelerau'r cyfamod.
- ch. Unrhyw amgylchiadau allweddol eraill fyddai yn cyfiawnhau caniatáu'r cais.
- d. Cymdeithas Tai
 - (i) O dan yr holl amgylchiadau eraill dylai'r cais gael ei gyfeirio at Gymdeithas Dai sy'n gweithredu yn yr ardal dan sylw, er mwyn canfod os fydda'r Gymdeithas Dai yn barod i brynu'r eiddo.
 - (ii) Os yw'r Gymdeithas Dai berthnasol wedi nodi yn ysgrifennedig nad yw'n medru neu yn barod i brynu'r eiddo, bydd yn cais yn cael ei ystyried gan y Cyngor

Gwybodaeth Gefndirol:-

Gwerthwyd yr eiddo, 7 Garnedd Wen, Corris, tŷ teras gyda thair llofft, yn wreiddiol gan y Cyngor yn nol yn 1986 o dan ddarpariaeth Hawl i Brynu. Rhoddwyd y rhwystrad person lleol o dan adran 157 Deddf Tai (yn flaenorol Adran 19 Deddf Tai 1980), sef rhwystrad ar deitl yr eiddo yn erbyn trosglwyddo.

Mae cais felly am ganiatâd i werthu'r eiddo i berson nad yw yn cydymffurfio gyda'r rhwystriad 'person lleol' yn cael ei ystyried gan y Cyngor ac mae angen roi sylw i'r wybodaeth ganlynol cyn dod i benderfyniad:-

- a. **Y pris o'i gymharu â thair cyffelyb** - Yn dilyn ymholiadau gyda gwerthwyr tai lleol, nodir ar hyn o bryd bod yna eiddo dwy a thair llofft ar y farchnad ym mhentref Corris gyda phris gofyn o £125,000 a £143,500. Yn ogystal, mae rhif 6 Garnedd Wen, sydd hefyd gyda rhwystrad person lleol ar y teitl, ar y farchnad gyda'r pris gofyn o £105,000. Nodir bod yr eiddo yma yn dy llai o faint na rhif 7. Ystyrir felly fod y pris gwerthu o £119,950 yn un derbynol.
-

-
- b. **Cyfnod bu'r eiddo ar y farchnad** - Rhoddwyd yr eiddo ar y farchnad ym mis Tachwedd 2015 gyda phris gofyn o £119,950. Cafwyd dau wahanol berson yn gweld yr eiddo ers y dyddiad hynny, gydag un ohonynt yn 'berson lleol' ond ni dderbyniwyd cynnig ganddynt ar yr eiddo. Mae cynnig nawr wedi ei roi gan berson nad yw yn cydymffurfio gyda'r cymal person lleol. Mae'r cynrychiolydd dros y perchennog wedi derbyn y cynnig yma yn ddibynnol ar gael caniatâd Cyngor Gwynedd i'r gwerthiant.
- c. **A gynigwyd y Tŷ i Gymdeithas Tai-** Dywed cynrychiolydd y perchennog nad yw wedi cynnig yr eiddo i Gartrefi Cymunedol Gwynedd Cyf. na Chymdeithas Tai Grŵp Cynefin,

Wedi ystyried yr uchod, ystyrir ei fod yn briodol i roddi caniatâd i'r perchennogion werthu'r eiddo i'r darpar brynwyr sydd wedi rhoi cynnig ar yr eiddo. Fe arhosir y rhwystrad person lleol ar deitl yr eiddo am unrhyw drosglwyddiad yn y dyfodol.

BARN Y SWYDDOGION STATUDOL

1. Y Prif Weithredwr-

Dim i'w ychwanegu..

2. Swyddog Monitro:-

Mae'r daflen yma wedi ei pharatoi gyda chyngor y Gwasanaeth Cyfreithiol. Dim sylwadau o safbwynt priodoldeb.

3. Prif Swyddog Cyllid:-

Dim sylwadau o safbwynt priodoldeb ariannol.

BARN YR AELOD LLEOL

Y Cynghorydd :- John Pughe Roberts

Nid oes gennyf wrthwynebiad i werthu'r tŷ yma a gohirio cymal 157 am y tro yma.

LLOFNOD



DYDDIAD

5/7/16.
